

Sociaal reglement

Renovatie

Vastgesteld door bestuur op 24 oktober 2023

Positief oordeel Huurdersvereniging Heusden:

15 november 2023



WOONVESTE

Afrikalaan 92, 5152 MD Drunen | T (0416) 37 87 80 | info@woonveste.nl | www.woonveste.nl

Inleiding

Volgens de Woningwet stelt Woonveste een reglement op voor het verbeteren van haar woningen. Behalve een vergoeding in de situatie dat verhuizing door renovatie noodzakelijk is, stelt de wet geen eisen aan de inhoud van het reglement. Het sociaal reglement is een aanvulling op de regels in het Burgerlijk Wetboek over het renoveren van woningen. De wet stelt dat Woonveste over het reglement overleg heeft met haar huurdersvertegenwoordiging en met de gemeenten waarin ze werkzaam is.

Woonveste wil een woningvoorraad die aansluit op de vraag naar woningen op langere termijn. Daarom is het nodig om woningen te verduurzamen en te renoveren. Een woning renoveren is ingrijpend, niet in het minst voor de huurder. Het is anders dan reparatie of onderhoud waar een onderdeel van de woning wordt vervangen.

Om vooraf helderheid te bieden, beschrijft dit reglement alle zaken die bij een renovatie aan de orde komen en voor huurders belangrijk zijn. Het beschrijft de rechten en plichten van huurders en van Woonveste. Zo staan in dit reglement het globale proces, de vergoedingen en diensten voor begeleiding van de huurders bij renovatie.

Het sociaal reglement geldt voor alle woningen die gepland staan in het programma renovatie van Woonveste en een projectstatus hebben. Omdat de aanpak of invulling per project kan verschillen, staan er voor elk project aanvullende afspraken in een sociaal plan.

Woonveste weet wat het voor huurders betekent als hun woning ingrijpend wordt gerenoveerd en spant zich maximaal in om dat proces goed te laten verlopen. Aan de andere kant vraagt zij huurders om maximaal aan dit proces mee te werken.

Dit sociaal reglement is tot stand gekomen in samenwerking met en met goedkeuring van de (na akkoord HVH) Woonveste en is afgestemd met de gemeenten Heusden, Vught, Boxtel en Oisterwijk.

Oktober 2023

Inhoud

Inleiding	2
1 Definities.....	5
2 Algemeen.....	7
2.1 Toepassing.....	7
2.2 Werkingsgebied.....	7
3 Communicatie met de huurder	7
3.1 Vooraankondiging	7
3.2 Renovatiebesluit.....	7
3.3 Renovatievoorstel.....	8
3.4 Planning werkzaamheden.....	8
3.5 Draagvlak voor renovatie	8
3.6 Huisbezoek.....	8
3.7 Bouwtechnische zaken en maatregelen	8
3.8 Klankbordgroep.....	8
3.9 Informatiepunt.....	9
3.10 Contactpersoon.....	9
3.11 Nieuwsbrief.....	9
4 Verblijf tijdens renovatie.....	9
4.1 Rustlocatie.....	9
4.2 Maatwerkoplossingen.....	9
5 Betaalbaarheid.....	9
5.1 Huurverhoging	9
5.1.1 Akkoord met huurverhoging en aanpassing servicekosten	9
5.2 Mogelijkheid functieverandering van een ruimte.....	10
6 Vergoedingen	10
6.1 Vergoeding voor ongemak en overlast	10
6.1.3 Uitbetaling van de vergoeding.....	10
6.2 Herstel en oplevering van schade aan de woning	10
6.3 Herstel schade aan eigendommen huurder	11
7 Zelf aangebrachte veranderingen (ZAV).....	11
7.1 Tuin.....	11
8 Dienstverlening en keuzes voor de huurder.....	11
8.1 Extra keuzemogelijkheden.....	11
8.2 Aanvullende wensen huurder.....	11
8.3 Sleutelverklaring.....	11
8.4 Asbest.....	11
8.5 Onderhoud vóór de renovatie.....	11
8.6 Aangepaste woning, langer zelfstandig thuis.....	11
8.7 Afvoer materialen.....	12
8.8 Hulp bij fysieke beperking	12
8.9 Extra diensten tegen betaling.....	12
8.10 Informatie en instructie verbeterde woning.....	12
9 Beheer en leefbaarheid.....	12
10 Hardheidsclausule	12

11 Klachtenadviescommissie	12
12 Vaststelling en evaluatie.....	12

1 Definities

Huurder

Een natuurlijk persoon of een rechtspersoon met wie Woonveste een huurovereenkomst heeft gesloten. In dit reglement wordt de huurder ook vaak als meervoud aangeduid omdat renovatie een projectmatig karakter heeft en het niet om enkel één huurder gaat.

Het gehuurde

Dat is alles wat de huurder huurt van Woonveste inclusief tuin en aanhorigheden zoals beschreven in de huurovereenkomst.

Woonveste

De medewerker van Woonveste of een (onder)aannemer van Woonveste

Huurdersvereniging Heusden HvH

De Huurdersvereniging Heusden is de gesprekspartner in het overleg tussen huurders en Woonveste, volgens de Wet Overleg Huurders-Verhuurder.

Huurovereenkomst

De overeenkomst over de huur van (on)zelfstandige woonruimte tussen huurder en Woonveste.

Algemene huurvoorwaarden

De bij de huurovereenkomst gevoegde bijlage met huurvoorwaarden van Woonveste, in het reglement is de meeste recente voorwaarden aangehouden.

Renovatie

Zoals bedoeld in artikel 7:220 Burgerlijk Wetboek. In dit reglement is renovatie het gedeeltelijk vernieuwen of verbeteren van het gehuurde door verandering of toevoeging. De maatregelen kunnen ook een verhoging van het woongenot en/of een gasbesparing en verlaging van de energierekening.

Renovatievoorstel

De huurders in het plangebied krijgen een renovatievoorstel. Dit plan beschrijft onder andere de werkzaamheden, de planning van de werkzaamheden, eventuele financiële gevolgen voor de huurder en de verbinding met het sociaal plan.

Reglement

Het voorliggende sociaal reglement renovatie.

Peildatum

De datum waarop het sociaal reglement en het sociaal plan voor een project ingaan.

Sociaal plan

De afspraken, gebaseerd op het sociaal reglement renovatie, die het specifieke project en zijn maatregelen en regelingen beschrijven.

Plangebied

Het geografisch gebied waarvoor één omvattend plan wordt gemaakt voor renovatie.

Complex

Bouwkundige eenheid van tien of meer woningen of appartementen.

ZAV

Een door de huurder zelf aangebrachte verandering aan de woning die aard- of nagelvast met de woning is verbonden en niet zomaar en voor weinig kosten te verwijderen is.

EPV vergoeding

Dit is een vaste maandelijkse vergoeding dit betaalt wordt voor een gegarandeerde energieprestatie als de woning energiebesparende en energieleverende voorzieningen heeft die door de verhuurder worden aangebracht.

2 Algemeen

2.1 Toepassing

Het reglement geldt voor woningen waar een renovatie is gepland. Onder renovatie wordt hetgeen verstaan zoals bedoeld in artikel 7:220 lid 2 en 3 Burgerlijk Wetboek. De maatregelen geven een verhoging van het woongenot en/of een gasbesparing of verlaging van de energierekening.

Ook wijzigingen aan de gehuurde woonomgeving, zijnde tuin, schuttingen, poorten en schuur kunnen onderdeel zijn van het renovatieplan.

Het reglement geldt niet voor werkzaamheden die horen bij gepland onderhoud. Hiermee bedoelen we handelingen die in een onderhoudsplan zijn beschreven en ervoor zorgen dat een element van een woning in aanvaardbare conditie blijft. wordt teruggebracht of vervangen. Het reglement geldt ook niet voor sloop en nieuwbouwprojecten. Daarvoor geldt het sociaal reglement sloop.

2.2 Werkingsgebied

Het reglement geldt voor huurders van Woonveste die:

- een huurovereenkomst hebben en
- bij de gemeente op het huuradres staan ingeschreven en
- echt in de woning wonen.

Het reglement geldt niet bij huurovereenkomsten:

- die zijn afgesloten volgens artikel 22a van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (onder andere voor woningen die tijdelijk verhuurd worden)
- die door de huurders zijn opgezegd vóór het bekend maken van de renovatie of
- waarvoor een ontbindingsprocedure in behandeling is of wordt gemaakt.

Degene die op het adres van de huurder inwoont, heeft geen recht op dit reglementen de hierin opgenomen maatregelen of regelingen. Dit geldt ook voor volwassen kinderen die bij hun ouder(s) wonen.

2.3 Wetten en regels

De regels in dit reglement zijn extra of sluiten aan op de bestaande wetten en regels. Natuurlijk blijven alle wettelijke rechten en plichten van de huurder gelden en zal Woonveste deze respecteren. In dit reglement staan vooral zaken die Woonveste aanvullend op de wettelijke bepalingen wil regelen.

3 Communicatie met de huurder

3.1 Vooraankondiging

Woonveste maakt haar bedoeling om de woning te renoveren aan de huurders in het plangebied bekend met een persoonlijk geadresseerde brief. Hiermee start het proces om de renovatie voor te bereiden.

3.2 Renovatiebesluit

Na de voorbereiding neemt Woonveste een besluit. Als tot renovatie wordt besloten, bepaalt Woonveste de datum waarop dit reglement ingaat (de zogenoemde peildatum). Woonveste kan besluiten tot een aanpak in fases. Dan wordt per plangebied een besluit genomen.

3.3 Renovatievoorstel

Direct na het besluit ontvangt elke huurder persoonlijk van Woonveste het renovatievoorstel voor het plangebied, dit sociaal reglement en het sociaal plan.

3.4 Planning werkzaamheden

Woonveste spant zich in dat de tijd, tussen bekendmaking van het renovatiebesluit en de voorbereiding, maximaal drie maanden is. Als de plannen fors vertragen of door omstandigheden niet kunnen doorgaan, gaat Woonveste in overleg met de huurders en informeert de HvH. Op die manier kan worden besloten dat (bijvoorbeeld) de looptijd van dit reglement wordt onderbroken.

3.5 Draagvlak voor renovatie

Het Burgerlijk Wetboek (7:220 BW) schrijft voor dat de huurder bij renovatie een redelijk voorstel moet ontvangen. Woonveste spant zich in om bij alle huurders draagvlak voor het renovatievoorstel te krijgen.

Woonveste gaat over tot uitvoering van renovatie, volgens artikel 7:220 Lid 2 en 3 BW, als:

- Woonveste vermoedt dat 70% van de huurders via een schriftelijke verklaring akkoord gaat met het verbetervoorstel, zoals bedoeld in artikel 6.18 en artikel 8 (e.v.) van de algemene huurvoorwaarden van Woonveste,
- Als er een meerderheid is, maar minder dan 70% en Woonveste van mening is dat het renovatievoorstel redelijk en billijk is, dan behoudt Woonveste zich het recht de redelijk- en billijkheid te toetsen bij de huurders, HvH en (als uiterste) de rechtbank met als doel het renovatievoorstel uit te voeren.

3.6 Huisbezoek

Zo snel mogelijk na de vooraankondiging of het renovatiebesluit gaat Woonveste op huisbezoek bij de huurder. De huurder ontvangt tijdens dit bezoek informatie over bijvoorbeeld:

- de te volgen procedure;
- de rechten en plichten van huurder en Woonveste;
- het draagvlak onder de huurders voor het verbetervoorstel;
- de aanwezigheid van bijzondere begeleiding of zorg;
- de mogelijkheden wanneer er behoefte is aan extra begeleiding;
- de woningaanpassingen vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo);

3.7 Bouwtechnische zaken en maatregelen

Naast het huisbezoek onder 3.6 gaat Woonveste op bezoek bij de huurder om bouwtechnische zaken en maatregelen vast te leggen, zoals:

- welke elementen in en aan de woning worden vervangen of gerenoveerd;
- materiaalkeuzes en extra keuzes (waar van toepassing);
- de ZAV's en hoe hiermee wordt omgegaan;
- maatregelen die huurder kan of moet treffen voor of tijdens de renovatie;
- maatregelen die de aannemer treft voor of tijdens de renovatie;
- hoe er om wordt gegaan met schades;
- een schatting van de vergoedingen die de huurder kan verwachten.

Woonveste legt de afspraken uit de beide bezoeken schriftelijk vast in een afsprakenformulier, dat huurder en Woonveste ondertekenen. Huurder krijgt een kopie van het afsprakenformulier.

3.8 Klankbordgroep

Woonveste kan in het sociaal plan huurders en omwonenden vragen deel te nemen aan een klankbordgroep. Huurders hebben ook de mogelijkheid zelf een klankbordgroep te formeren waaraan Woonveste aan zal deelnemen. De bedoeling van de groep is mee te denken over het proces, het ontwerp en de planning van het project. Woonveste maakt uiteindelijk (gemotiveerd) haar keuzes in het project.

3.9 Informatiepunt

Als Woonveste het nodig vindt, richt zij in het plangebied een informatiepunt in. Op vaste tijden kunnen huurders hier informatie krijgen over het renovatieproject.

3.10 Contactpersoon

Woonveste wijst een contactpersoon aan die tijdens het renovatieproject spreekt met de huurders en hen helpt bij procedures en regelingen.

Huurders kunnen de contactpersoon regelmatig bezoeken in het informatiepunt (indien van toepassing). Ook kunnen zij de contactpersoon tijdens het renovatieproject uitnodigen voor een huisbezoek.

3.11 Nieuwsbrief

Woonveste informeert de huurders via nieuwsbrieven over de voortgang van de woningverbetering. Woonveste informeert ook omwonenden over de werkzaamheden, de planning en mogelijke overlast.

4 Verblijf tijdens renovatie

Woonveste wil huurders tijdens de werkzaamheden zoveel als mogelijk, in redelijke omstandigheden, in hun woning laten wonen. Indien dat niet mogelijk is zal dit in het sociaal plan duidelijk worden aangegeven.

4.1 Rustlocatie

Afhankelijk van de intensiteit van de werkzaamheden biedt Woonveste een rustlocatie aan voor huurders in wiens woning werkzaamheden plaatsvinden. Deze tijdelijke rustlocatie is meestal een leegstaande woning en wordt sober ingezet als woning om te douchen en/of te koken. In het sociaal plan staat of een rustlocatie van toepassing is.

4.2 Maatwerkoplossingen

In bepaalde situaties kan een huurder tijdens de werkzaamheden niet in de woning blijven wonen. In dat geval zoekt Woonveste, met die huurder, naar een maatwerkoplossing

5 Betaalbaarheid

5.1 Huurverhoging

Indien wettelijk toegestaan, berekent Woonveste een huurverhoging of EPV vergoeding als Woonveste fors in de woning moet investeren en de huurder een zeer lage huur betaalt, in verhouding tot de kwaliteit van de gerenoveerde woning. In het sociaal plan staat of een (algemene) huurverhoging of EPV vergoeding van toepassing is.

5.1.1 Akkoord met huurverhoging en aanpassing servicekosten

Geldt een huurverhoging of aanpassing van de servicekosten, dan moet minimaal 70% van de huurders in het plangebied via een schriftelijke verklaring akkoord gaan met die verhoging of aanpassing. In dat geval geldt de huurverhoging of aanpassing van de servicekosten voor de huurders van alle woningen in het plangebied. De verhoging of aanpassing gaat in na oplevering van de werkzaamheden.

5.2 Mogelijkheid functieverandering van een ruimte

Soms biedt Woonveste huurders de mogelijkheid om bij een renovatie een ruimte in hun woning een andere functie te geven. Bijvoorbeeld van een slaapkamer een badkamer maken. Als een huurder hiervoor kiest, kan Woonveste daarvoor een huurverhoging vragen. De hoogte van de huurverhoging wordt per project bepaald en staat in het sociaal plan. Voor de ruimte waarvan de bestemming is veranderd, ontvangt de huurder geen vergoeding zoals bedoeld in 6.1.

6 Vergoedingen

Volgens de wet moet een huurder regulier of planmatig onderhoud aan de woning toestaan. Bij renovatiewerkzaamheden is er veelal sprake van verbeteringen aan de woning die verder gaan dan onderhoud. Deze werkzaamheden kennen een hogere mate van overlast en ongemak. Voor dit ongemak wil Woonveste haar huurder financieel compenseren. Hoe meer werkzaamheden er aan de woning zijn hoe meer die kunnen leiden tot ongemak. In die gevallen keert Woonveste een vergoeding uit.

6.1 Vergoeding voor ongemak en overlast

Bij renovatie van twee of meer van de volgende elementen ontvangt de huurder een vergoeding van € 75,- per element (prijsspeil 2023):

Element
vervangen, verbeteren en/of toevoegen van:
Het complete dak (dakplaten, dakpannen én dakconstructie)
De complete voor- en/of achtergevel(s), dus niet alleen de voordeur of dubbel glas
Twee of meer kozijnen
Het gehele voegwerk van de eigen en naastgelegen woning
De gehele installatie van centrale verwarming, mechanische ventilatie of warmte-terugwin- apparatuur, inclusief leidingen
De constructievloer bij één van de verblijfsruimtes in de woning

Bij het verwijderen van de volgende elementen gelden de volgende vergoedingen:

Element	Vergoeding
verwijderen van	
Asbest, als hiervoor de woning of een deel ervan afgesloten moet worden waardoor deze tijdelijk niet bereikbaar is	€ 25,- per dag
De kookgasaansluiting. Bij verwijdering zal Woonveste een nieuwe kookplaat schenken aan de huurder en een bedrag geven ter vervanging van de kook- en bakpannen.	€ 125,-

6.1.3 Uitbetaling van de vergoeding

Woonveste betaalt de vergoeding uiterlijk een maand na oplevering van de gerenoveerde woning.

De huurder ontvangt geen extra vergoeding als er extra en door huurder verzochte werkzaamheden worden uitgevoerd, die buiten het renovatievoorstel vallen.

6.2 Herstel en oplevering van schade aan de woning

Als er tijdens de werkzaamheden, door de aannemer, schade aan de woning ontstaat, dan herstelt de aannemer die schade.

6.3 Herstel schade aan eigendommen huurder

Als er tijdens de werkzaamheden schade ontstaat aan eigendommen van de huurder, zoals meubilair, dan moet de huurder deze schade binnen twee werkdagen melden bij de projectaannemer via het daarvoor bestemde schadeformulier. Als de schade onder € 250 is wordt deze schade afgehandeld door de aannemer en Woonveste. Als de schade (naar inschatting) hoger is dan wordt de verzekeringsmaatschappij ingeschakeld.

7 Zelf aangebrachte veranderingen (ZAV)

Huurders die zelf iets in of aan de woning hebben veranderd, moeten rekening houden met het ZAV- beleid van Woonveste. Een ZAV valt in ieder geval niet onder het renovatievoorstel. Het reglement geldt dus niet voor een ZAV.

7.1 Tuin

Soms is het nodig dat de huurder vóór de werkzaamheden beplanting of andere tuininrichting verwijdert. Dit hoort de huurder dan bij het huisbezoek. De aannemer plaatst de verwijderde materialen na de werkzaamheden terug.

8 Dienstverlening en keuzes voor de huurder

Woonveste ondersteunt huurders op verschillende manieren;

8.1 Extra keuzemogelijkheden

Soms biedt Woonveste extra keuzemogelijkheden aan de huurder. Deze mogelijkheden vallen buiten het renovatievoorstel en worden gezien als een ZAV. De kosten en het onderhoud hiervan zijn voor rekening zijn van de huurder.

8.2 Aanvullende wensen huurder

Het kan gebeuren dat een huurder, in eerste instantie, niet heeft gekozen voor elementen in het renovatievoorstel. Als huurder op zijn keuze terugkomt, en hier alsnog voor kiest, dan spant Woonveste zich in om te voldoen aan de wens van de huurder. Dit kan wel gevolgen hebben voor de planning van de werkzaamheden.

8.3 Sleutelverklaring

Als een huurder tijdens de werkzaamheden niet aanwezig kan zijn in de woning, kan hij via een sleutelverklaring de huissleutel in beheer geven aan de projectaannemer. Hoewel Woonveste werkt met betrouwbare (onder)aannemers, blijft het risico en de verantwoordelijkheid van deze sleuteluitgifte voor de huurder.

8.4 Asbest

Als, voorafgaand aan het project, tijdens de werkzaamheden asbest wordt ontdekt, dan verwijdert de aannemer dit in opdracht en op kosten van Woonveste. Dit geldt ook voor asbest in een ZAV. De herstelkosten van de ZAV zijn wel voor kosten huurder.

8.5 Onderhoud vóór de renovatie

Tot aan de uitvoering van de renovatie krijgt de woning alleen het noodzakelijk onderhoud. Het melden van reparaties blijft altijd mogelijk. Woonveste houdt de woning wind- en waterdicht en zorgt dat de woning blijft voldoen aan de veiligheidseisen.

8.6 Aangepaste woning, langer zelfstandig thuis

Als er hulpmiddelen vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) of het Woonveste-beleid 'Langer zelfstandig thuis' in de woning zijn, dan verwijdert Woonveste deze en plaatst ze weer terug in de gerenoveerde woning. Dit is wel afhankelijk van de technische mogelijkheden.

8.7 Afvoer materialen

Afhankelijk van de grootte en impact van de werkzaamheden, biedt Woonveste de huurders in het plangebied de mogelijkheid om -op geplande momenten- grof huisvuil af te voeren.

8.8 Hulp bij fysieke beperking

Huurders voor wie het, aantoonbaar, fysiek onmogelijk is om te voldoen aan voorbereidende werkzaamheden voor de renovatie kunnen voor die klusjes maximaal twee dagdelen (acht uren) gratis hulp krijgen van Woonveste. Denk aan het uit elkaar halen van zaken in/aan de woning en het weer in elkaar zetten hiervan in de gerenoveerde woning.

8.9 Extra diensten tegen betaling

Soms biedt Woonveste de huurder diensten of voorzieningen die buiten het verbetervoorstel vallen. De huurder krijgt hiervan een prijslijst, die lijst is onderdeel van het sociaal plan.

8.10 Informatie en instructie verbeterde woning

Nadat de woning is gerenoveerd, krijgen de huurders -persoonlijk én via een speciale brochure-informatie en uitleg over de installaties in de verbeterde woning.

9 Beheer en leefbaarheid

Gemeenten, HvH en Woonveste werken, indien nodig, tijdens de renovatie extra aan de leefbaarheid in het plangebied. Zij overleggen over mogelijke maatregelen, zoals:

- het verscherpen van toezicht door bewaking;
- het aanwijzen van een centraal aanspreekpunt voor ongewenste zaken;
- het maken van controle-afspraken met politie (extra surveillance).

10 Hardheidsclausule

Als de uitvoering van dit reglement voor de huurder tot een onredelijke situatie leidt, kan de huurder schriftelijk aan Woonveste vragen om van dit reglement af te wijken. Woonveste beslist hierop schriftelijk en gemotiveerd naar de huurder binnen 30 dagen na ontvangst van dit verzoek.

11 Klachtenadviescommissie

Meningsverschillen die ontstaan door of die te maken hebben met dit reglement of het sociaal plan, worden als eerste behandeld via de interne klachtenprocedure van Woonveste. Mocht deze procedure niet leiden tot een oplossing dan kan de klacht worden voorgelegd aan de Klachtenadviescommissie.

Informatie over deze interne klachtenprocedure en de commissie is beschikbaar op de website van Woonveste.

12 Vaststelling en evaluatie

Het sociaal reglement renovatie is door Woonveste vastgesteld op 24 oktober 2023 en wordt elke twee jaar door Woonveste besproken met de HvH.